

## VORHABENBESCHREIBUNG

im Rahmen der „Planungsanzeige“ nach § 11 Abs. 2 LaplaG

zum

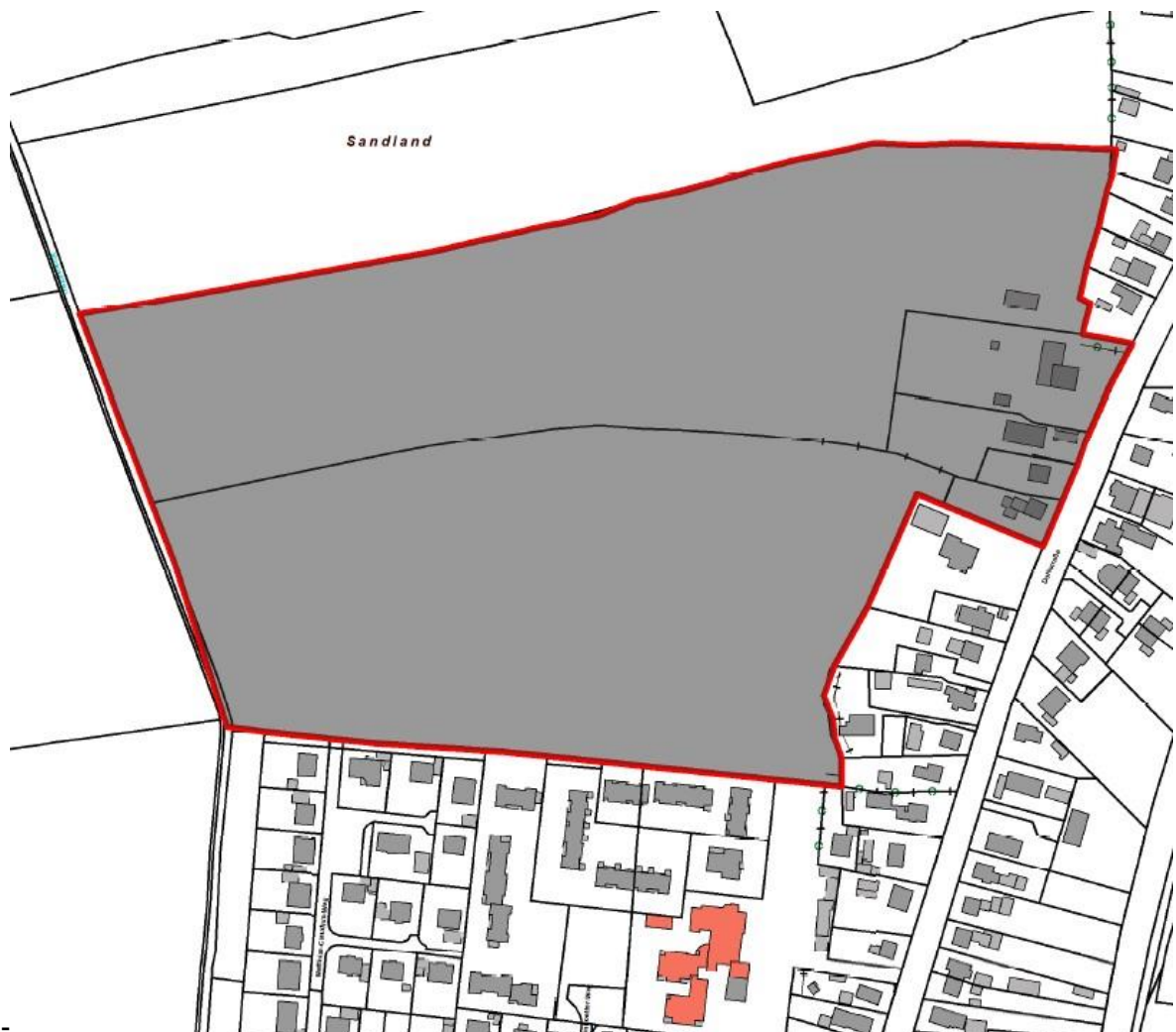
**Bebauungsplan Nr. 14 „Twiete“ und einer  
6. Änderung des Flächennutzungsplanes**

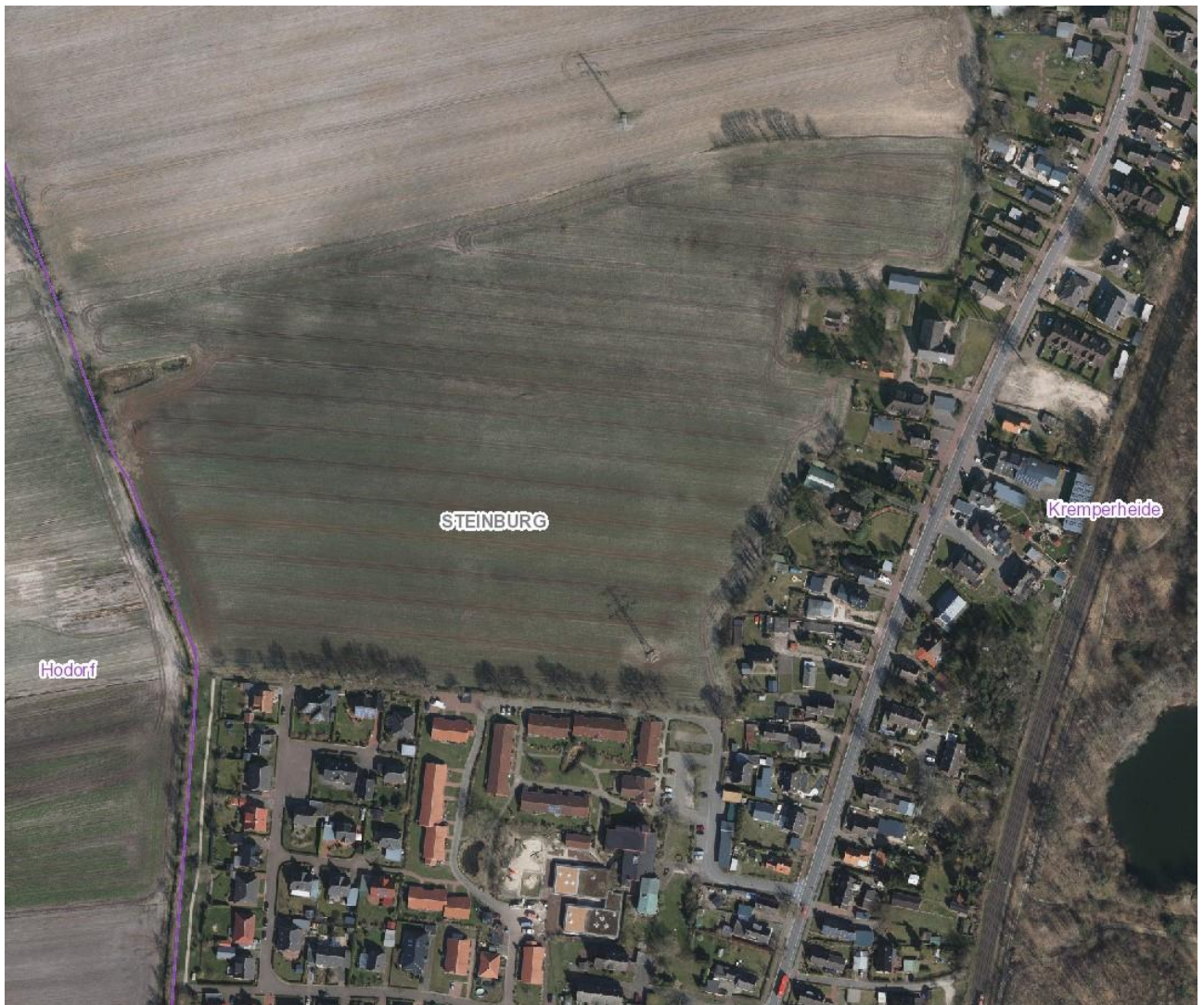
**In der Gemeinde Kremperheide**

Die Gemeinde Kremperheide hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Twiete“ mit einer 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um der steten Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken nachkommen zu können. Zugleich soll dem in der Gemeinde beheimateten und in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindlichen Ahsbahs Stift Raum für die Erweiterung und den Neubau einer altersgerechten Wohnanlage gegeben werden.

In den Plangeltungsbereich, der sich im rückwärtigen Bereich der Dorfstraße befindet, werden auch Teilflächen der heute bestehenden Bebauung an der Dorfstraße, um einerseits den Zufahrtsbereich in dem heute noch bebauten Zustand zukünftig sicherstellen zu können und andererseits Arrondierungen der heutigen Ortslage in diesem Bereich in das städtebauliche Gesamtkonzept einbeziehen zu können.

Der Plangeltungsbereich, der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegt, ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



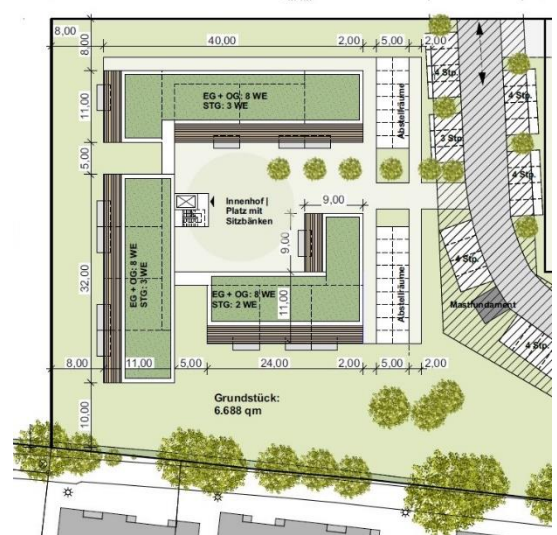


Für die Planungsebene der Bebauungsplanung wurden mit dem Aufstellungsbeschluss und nachfolgende mit der Erarbeitung des „Städtebaulichen Konzeptes“ (siehe nachfolgende Abbildung und **auch Anlage** zu dieser Unterlage) die Planungsziele u.a. wie folgt formuliert:

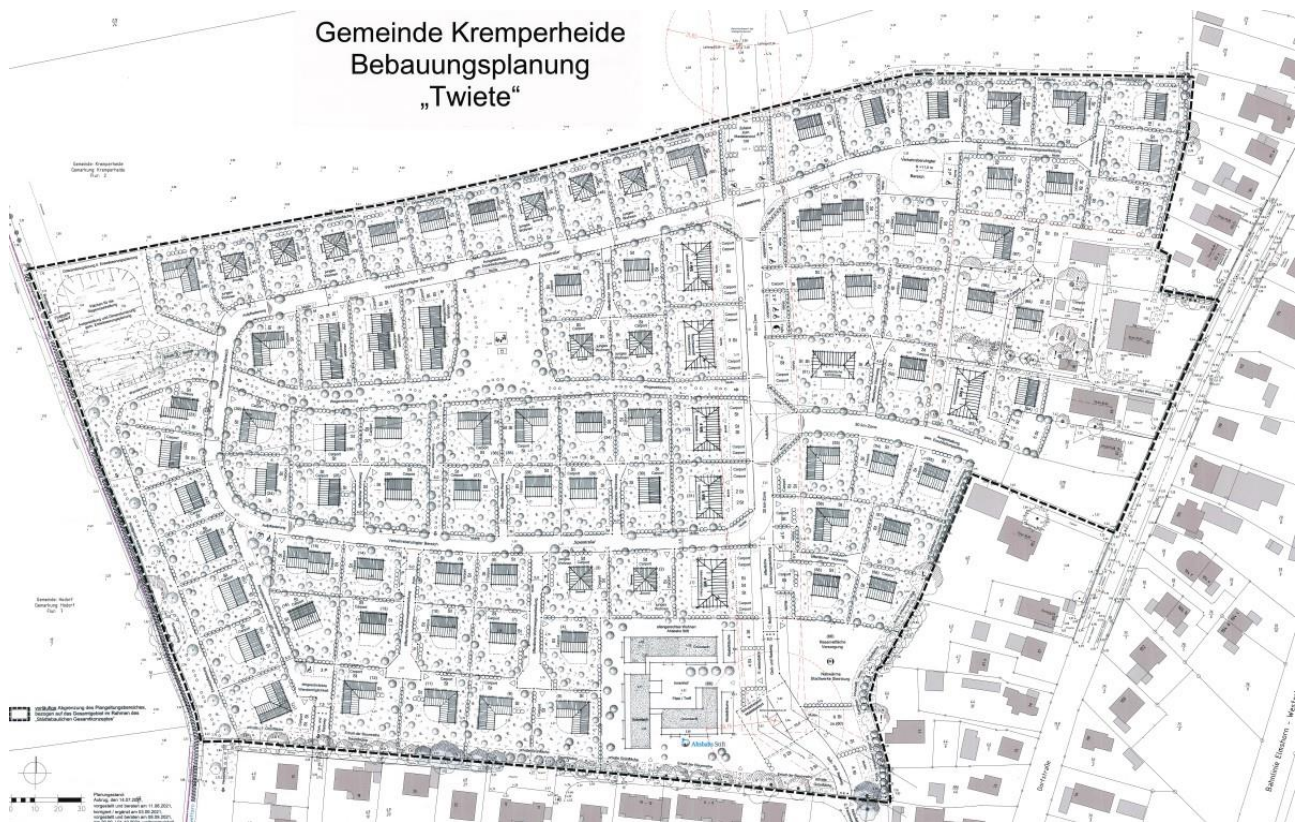
- Entwicklung eines Wohnbaugebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) für die Bebauung mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern und ggf. Doppelhäusern sowie auch Hausgruppen, eingestreut in die Bebauungsstruktur, unterschiedlicher architektonischer Ausbildung und Bauweise sowie unterschiedlichen Grundstücksgrößen für unterschiedliche Nutzungsgruppen
- Vergrößerung der Betreuten Wohnanlage des Ahsbahs Stiftes mit einer räumlichen und funktionalen Anbindung an die vorhandenen Einrichtungen südlich des Plangebiets

Das geplante Wohnungsangebot wird ausgerichtet sein für Menschen aus der Region rund um die Krempermarsch und darüber hinaus für Menschen, die eine Pflegebedürftigkeit bzw. eine Behinderung aufweisen.

Die Aufgabe des Ahsbahs Stiftes ist es hierbei, Menschen mit verschiedenen Beeinträchtigungen und Hilfebedarfen in einer sozialen Gemeinschaft ein eigenständiges Leben zu ermöglichen und dieses zu fördern.



Die neue Wohnanlage umfasst ca. 32 behindertengerechte Wohnungen. Die Wohnungsgrößen werden zwischen 50 qm und 100 qm liegen. Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse bzw. einen Balkon. Sie haben eine Einbauküche, ein Badezimmer und sind per Fahrstuhl erreichbar. Die Wohnungen werden seniorengerecht -ohne behindernde Schwellen oder Stufen- geplant.



- Herstellung der Verkehrsanbindung im Bereich des heute bebauten Grundstücks Dorfstraße Nr. 87 mit voraussichtlich einer Linksabbiegeaufstellfläche.
- Herstellung eines Geh- und Radwegs im Bereich der geplanten Altenwohnanlage unterhalb der Leitungstrasse der 110 kv-Freileitung mit Anbindung im Süden an den St. Johannes Platz. Zugleich auch Notzufahrt und 2. Feuerwehzufahrt sowie Durchfahrt für das Müllfahrzeug.
- Herstellung einer Fußwegverbindung im südwestlichen Bereich des Plangebiets.
- Weiterführung des von Süden entlang der Moorwettern kommenden Wanderwegs innerhalb öffentlicher Grünflächen nach Norden und von dort dann in Richtung Osten zur Plangebietszufahrt mit Anbindung einer großen, zentral gelegenen Grünfläche mit Spielmöglichkeiten zugleich auch als Grünachse.
- Der zentrale Grünbereich mit Spiel- und Kommunikationsflächen erhält zusätzlich zu der von Osten nach Westen verlaufenden Grünachse fußläufige Anbindungen an das innere Erschließungssystem nach Norden und Süden, sodass dieser Grünbereich von allen neuen Bewohnern und den Bewohnern rund um das südliche gelegene Quartier am St. Johannes Platz gut erreichbar ist.
- Sicherung der Moorwettern als offener Graben und Öffnung des heutigen Rohrgrabens im nördlichen Bereich in Fortführung der Moorwettern
- Anlage einer Regenrückhaltefläche für anfallendes Niederschlagswasser, welches im westlichen Bereich des Plangebiet nicht versickert werden kann, im nordwestlichen Planbereich. Ansonsten wird das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen sein.
- Erhalt des im Nordwesten Planbereich vorhandenen Biotops und Einbindung dieses Biotops in öffentliche Grünflächen.

- Beachtung der in Nord-Süd-Richtung verlaufende 110 kV-Freileitung mit deren Leitungsschutzbereichen, die nur bestimmte bauliche Anlagen zulassen, wie z.B. die Erschließungsstraße und die angegliederten Stell- und Carportanlagen.
- Erschließung des Wohngebietes durch eine Ringerschließung, die ihren Ausgangs- und Endpunkt an der Hauptverteilerstraße unterhalb der Freileitung haben wird.
- Ausgehend von dieser Ringstraße erfolgt die Erschließung rückwärtig gelegener Baugrundstücke durch öffentliche Stichstraßen und somit Verzicht auf private Wohnwegerschließungen
- Entlang der Haupteerschließungsstraße, also der Ringstraße, werden unter Berücksichtigung von Parkplätzen und Versickerungsmulden im öffentlichen Verkehrsraum und Grundstückzufahrten Baumpflanzungen platziert, zur Auflockerung der Bebauungen und zugleich als Maßnahmen der Geschwindigkeitsreduzierung in Verbindung mit der Ausweisung eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“ als so genannte „Spielstraße“.
- Der Zufahrtbereich und die Hauptverteilerstraße werden als Tempo 30 km-Zonen ausgebildet werden.
- An der nach Norden (nach außen) gewandten Seite des Plangebiets ist innerhalb privater Grünflächen die Pflanzung von Hecken, Strauchgruppen und Bäumen zur landschaftsgerechten Eingrünung des Wohngebiets vorgesehen, wobei zugleich die Belange der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beachtet werden.
- Im östlichen Planbereich bestehen Knickstrecken, die entwidmet als Wall mit Gehölzen innerhalb von Grünflächen zu erhalten sein werden und durch externe Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind.

Übersicht der geplanten Wohneinheiten (Planungsstand vom 21.01.2022)	
11 WE	ab 31.12.2017 bis 31.12.2018 wurden 11 WE baufertiggestellt (lt. Statistik)
1 WE	zusätzliche WE laut Baugenehmigung in 2021
- 1 WE	Abriss EFH Dorfstraße 87a für Herstellung der Plangebietszufahrt
3 WE	Grundstück Dorfstraße 91 / 93 (ehem. Hofstelle Kröger) mit 3 EFH
4 WE	Grundstück Dorfstraße 87 (1x MFH mit 4 WE (lt. LEP 2/3-Anrechnung) und 1x EFH)
8 WE	3 x MFH mit je 4 WE (Nr. 1, 31 und 32, lt. LEP 2/3-Anrechnung))
2 WE	1 Doppelhausgrundstück (Nr. 15)
3 WE	1 Hausgruppe mit 3 WE (Nr. 62)
1 WE	Grundstück (Nr. 51) für Physiopraxis bzw. Anwaltspraxis o. ä. als MFH mit max. 1 WE
55 WE	55 Grundstücke EFH
<u>21 WE</u>	Grundstück für senioren- und altengerechtes Wohnen mit Vermietung an Senioren mit Pflegestufennachweis, Bauherr Ahsbahsstift mit insgesamt 32 WE, barrierearm, als MFH Anrechnung zu 66,67% berücksichtigt (Einzugsbereich neben Kremperheide insbesondere aus Krempermoor, Bahrenfleth, Itzehoe, Dägeling, Hodorf, Heiligenstedtenerkamp, Breitenburg-Nordoe)
<u>108 WE</u>	insgesamt im 1. Bauabschnitt

Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung der beiden o. g. Bauleitplanungen erforderlich.

Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB wird eine 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Zuge des weiteren Planaufstellungsverfahrens wird die Gemeindevertretung darüber beraten und entscheiden, ob für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 der § 13b BauGB`21 als Planungsinstrument Anwendung finden soll.


Die Abgrenzung des Plangebiets wird mit dem B-Plan-Entwurf sich verändern und nur die Flächen beinhalten, siehe oben die tabellarische Zusammenstellung, die mit dem 1. Bauabschnitt auch planungsrechtlich umgesetzt werden können. Hierzu werden die landes- und kreisplanerischen Stellungnahmen maßgebend sein.

Aukrug, den 02.02.2022

Planverfasser  
für die Gemeinde Kremperheide:

**BIS-S**

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe  
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

  
-----  
Dipl.- Ing. <sup>(FH)</sup>  
Peter Scharlibbe